

## Договор № 250лЧ48 - \_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ньютон»** в лице директора Моторова Ильи Александровича, действующего на основании Устава и в соответствии с лицензией на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0666 от 19.07.2018г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
собственник(-и) жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый (-ые) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав **общего имущества многоквартирного дома** включаются принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

### 2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

### 3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, или в случаях, предоставления коммунальных услуг Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую

документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом и периодичность их выполнения определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае если общим собранием не принято решение об утверждении перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на новый период, Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.

4.1.7.1. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, в случае, предоставления коммунальных услуг Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом раздела 7 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ):

- для собственников жилых помещений в срок не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- для собственников нежилых помещений в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Производить прием установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца.

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.19. Представлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год, путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаний приборов учета, расположенных в помещениях, принадлежащих Собственнику. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.16. Договора.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.9. Выносить предписания Собственнику и (или) Пользователю помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.10. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

4.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию в случае невнесения Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

#### **4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме самостоятельно забирает счет на оплату и акт выполненных работ в Управляющей организации в срок до 15-го числа месяца, следующего за истекшим. По истечении указанного срока Управляющая организация направляет Собственнику нежилого помещения счет на оплату и акт выполненных работ по почте заказным письмом с уведомлением. Неполучение счета на оплату и акта выполненных работ не освобождает Собственника от обязанности оплатить предоставленные ему по Договору услуги, а также от ответственности, предусмотренной п. 6.4. Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать совершения действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- другие требования законодательства.

4.3.4. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника или владельца помещения с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника или владельца (договор купли-продажи помещения, аренды, найма и т.п.).

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 3, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения, а также переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Своевременно, своими силами и за свой счет осуществлять поверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, электроснабжению. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

4.3.12. Не производить слив теплоносителя (воды) из системы и приборов отопления.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

## **5. Цена договора и порядок внесения платы**

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом (Приложения №№ 1, 2);
- коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) - для жилых помещений, в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.

5.1.1. В случае предоставления коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, оплата коммунальных услуг производится непосредственно ресурсоснабжающей организации или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.1.2. Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Собственник нежилого помещения самостоятельно обращается в ресурсоснабжающую организацию для заключения прямых договоров ресурсоснабжения. Оплата коммунальных услуг собственниками нежилых помещений осуществляется на основании заключенных договоров ресурсоснабжения непосредственно ресурсоснабжающей организации.

5.1.3. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственник нежилого помещения самостоятельно обращается к региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами для заключения прямых договоров. Оплата коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами собственниками нежилых помещений осуществляется на основании заключенных договоров непосредственно региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан предоставлять Управляющей организации данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период по указанному договору, в течение 3 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от Управляющей организации.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, в том числе управлению многоквартирным домом в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях №№ 1, 2 к Договору.

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на Общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложения №№ 1, 2).

5.3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома утверждается решением общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей организации на срок не менее чем один год.

5.3.2. Размер платы за иные дополнительные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление в размере десяти процентов и утверждается ежегодно на Общем собрании собственников помещений в доме.

5.3.3. В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.3.4. Размер платы за коммунальные услуги для жилых помещений, в случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, рассчитывается как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неопределенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

5.4. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Срок внесения платежей:

- для собственников жилых помещений устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим;
- для собственников нежилых помещений устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в сроки, предусмотренные п. 4.1.11. настоящего Договора.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома и включается в очередную счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) отдельной строкой, с указанием наименования дополнительных работ и их стоимости.

5.8. Порядок и условия, в том числе условия финансирования, проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

## **6. Ответственность Сторон**

- 6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
- 6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.
- 6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложения №№ 1-6), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.9. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.
- 6.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Рассмотрение жалоб и претензий**

- 7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет.
- 7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

## **8. Особые условия**

- 8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.
- 8.1.1. Местом исполнения настоящего Договора является город Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48.
- 8.1.2. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.
- 8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:
- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
  - оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.
- 8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:
- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
  - показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные работы и услуги, прочие платежи;
  - своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
  - наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
  - осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику работ и услуг;
  - снижение количества обоснованных жалоб собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
  - своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию собственников дома отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

## **9. Форс-мажор**

- 9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 10. Срок действия договора

10.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение **трех лет** с момента утверждения собственниками помещений в доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений в доме.

10.3. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 10.1 настоящего договора.

10.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ (услуг), выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения (инициирования общего собрания собственников) об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.7. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

11.2. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48 для собственников помещений в доме»;

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48»;

- Приложение № 3 «Правила осуществления строительных работ»;

- Приложение № 4 «Инструкция по проведению электротехнических работ»;

- Приложение № 5 «Инструкция по выполнению работ по поквартирной разводке системы общедомовой механической приточно-вытяжной вентиляции»;

- Приложение № 6 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем».

### 12. Реквизиты Сторон

#### Управляющая организация ООО «Ньютон»

Юридический адрес: 454003, г. Челябинск,  
ул. Татищева, д. 264, н/п № 2

Почтовый адрес: 454003, г. Челябинск,  
ул. Татищева, д. 264, н/п № 2

ИНН/КПП 7448181539 /744701001

р/сч 40702810072000016747

к/сч 30101810700000000602

в Челябинском отделении № 8597

ПАО «СБЕРБАНК» г. Челябинск

БИК 047501602

Телефон (многоканальный): 8 (351) 778-70-70

Телефон единого контакт - центра :

8 (351) 214-12-12

Интернет-сайт: <http://uk-newton.ru>

#### Собственник

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспортные данные: серия \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ТАРИФЫ**  
**на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества**  
**многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48**  
**для собственников помещений в доме**

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб./м <sup>2</sup> )
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	31,98
2	Услуги консьержа (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	9,03
3	Услуги по обеспечению безопасности (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	3,38

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Размер платы за услуги консьержа, услуги по обеспечению безопасности, иные дополнительные услуги, рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление многоквартирным домом в размере десяти процентов, утверждается на Общем собрании собственников помещений в доме.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,**  
**управлению многоквартирным домом по адресу: город Челябинск, улица 250-летия Челябинска, дом № 48**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>Общие работы по обслуживанию многоквартирного дома</b>	
<b><i>Фундаменты, подвал</i></b>	
Осмотр территории, отмстки вокруг здания и цокольной части. Осмотр, проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков	ежемесячно
Осмотр заполнения дверных и оконных проемов подвала	2 раза в год
Устранение подтоплений (осушение ручными насосами)	по мере необходимости
Ремонт вводов инженерных сетей и коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости
Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков, ручек)	по мере необходимости
Уборка технического подвала	ежемесячно
Дезинсекция, дератизация подвала	1 раз в год
<b><i>Стены, фасад</i></b>	
Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов, крылец, домовых знаков. Организация и контроль выполнения работ, связанных с осмотром и ремонтом фасада	ежемесячно
Ремонт облицовки	по мере необходимости
<b><i>Кровля и технический этаж</i></b>	
Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков, железобетонных покрытий	2 раза в год
Очистка кровли от мусора, листьев, снега	по мере необходимости
Очистка кровли стилобата, надподъездных козырьков от мусора, листьев, снега	2 раза в месяц
Установка дверного доводчика к металлическим дверям	по мере необходимости
Ремонт мягкой кровли отдельными местами	по мере необходимости
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости
Осмотр, проверка состояния помещений технического этажа	ежемесячно
Уборка технического этажа	2 раза в год
<b><i>Лестничные клетки, помещения общего пользования</i></b>	
Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год
Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год
Техническое обслуживание дверных блоков (смена дверных петель, пружин, замков, ручек, доводчиков, укрепление наличников)	по мере необходимости
Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания (ЛХ, КХ, ЭЛК)	ежеквартально
Ремонт внутренней отделки МОП	по мере необходимости
Смена керамических плиток на полах отдельными местами	по мере необходимости
Ремонт подвесных потолков	по мере необходимости
<b><i>Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i></b>	
Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей 1 этажа	ежедневно
Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей выше первого этажа	2 раза в неделю
Мытье лифтов	ежедневно
Протирка пыли со светильников	2 раза в год
Влажная протирка пыли (подоконники, почтовые ящики, отопительные приборы, шкафы для электросчетчиков слаботочных устройств, двери, стены, перила лестниц ) в помещениях МОП	1 раз в неделю
Мытье окон МОП	2 раза в год
Очистка потолков от пыли и паутины	1 раз в год
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Мытье переходных балконов (в летний период), подметание снега (в зимний период)	2 раза в неделю
<b><i>Работы по содержанию придомовой территории</i></b>	
<b><i>Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года</i></b>	
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	ежедневно
Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка территории	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 5 см в валы или кучи дорожной комбинированной машиной	по мере необходимости
Уборка контейнерной площадки	ежедневно
Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора	ежедневно
Очистка урн от мусора	ежедневно с учётом выходных
<b><i>Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года</i></b>	
Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
Уборка газонов, детских и спортивных площадок от случайного мусора. Вскрывание песка в песочницах	ежедневно
Уборка контейнерной площадки	ежедневно
Очистка урн от мусора	ежедневно с учётом выходных



Помывка урн	1 раз в неделю
Прополка газонов	по мере необходимости
Посев газонов	1 раз в год
Выкашивание газонов	2 раза в месяц
Очистка водосточных лотков вручную	по мере необходимости
Заполнение песочницы песком	1 раз в год
Полив газонов	2 раза в неделю
Обслуживание, ремонт мусорных баков	1 раз в неделю
Замена мусорных баков	по мере необходимости
Дератизация контейнерной площадки	2 раза в год
Мойка мусорных баков	1 раз в год
Замена пакетов для собачьих экскрементов	по мере необходимости
<b>Озеленение. Уход за зелёными насаждениями</b>	
Уход за зелеными насаждениями (прополка, рыхление, формирование крон, обрезка, полив)	по мере необходимости
Внесение сухих удобрений в почву, опрыскивание ядохимикатами кустарников	2 раза в год
Посадка цветов в клумбы, рабатки и вазы-цветочницы: летников горшечных	1 раз в год
Уход за цветниками и почвопокровными растениями, полив	по мере необходимости
<b>Внешнее благоустройство</b>	
Ремонт металлических ограждений	по мере необходимости
Окраска ранее окрашенных металлических ограждений	по мере необходимости
Установка новогодней ёлки. Монтаж гирлянд.	1 раз в год
Замена баскетбольной сетки	1 раз в год
Ремонт футбольных ворот (замена сетки)	2 раза в год
Осмотр малых архитектурных форм на детских площадках	2 раза в год
Ремонт урны	по мере необходимости
Окраска за 2 раза ранее окрашенных ж/б сфер, вазонов	1 раз в год
Установка вазонов, ограничителей	
Ремонт и окраска малых архитектурных форм	по мере необходимости
Акарицидная обработка (от клещей)	1 раз в год
<b>Электрооборудование</b>	
<b>Вводно-распределительное устройство (щиты силовые, щиты освещения, щиты автоматики)</b>	
Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, лифтовых, квартирных холлах, технических помещений и т.д.)	ежемесячно
Техническое обслуживание этажных эл.щитков (чистка от грязи, пыли; устранение видимых неисправностей)	2 раза в год
Замена предохранителя	по мере необходимости
Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
Замена электромагнитного контактора	по мере необходимости
Осмотр силовых установок	ежемесячно
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
Уборка помещений электрощитовых	2 раза в год
<b>Электропроводка внутридомовых электрических сетей</b>	
Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости
Обслуживание счетчиков электроэнергии, контроль и снятие показаний	ежемесячно
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
<b>Внутреннее, наружное, аварийное освещение</b>	
Замена, ремонт светодиодных светильников	по мере необходимости
Замена светодиодных ламп (подвал, МОП)	по мере необходимости
Чистка светильников (снятие, установка)	1 раз в год
Замена светильников с светодиодными лампами	по мере необходимости
Смена выключателей, розеток	по мере необходимости
Обезвреживание ртутьсодержащих отходов	по мере необходимости
<b>Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов</b>	
Текущий ремонт электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей)	2 раза в год
<b>Система заземления</b>	
Проверка заземления оболочки электрокабеля	3 раза в год
<b>Общеобменная вентиляция (механическая)</b>	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год
Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год
Обслуживание фильтров вытяжной вентиляции (при необходимости замена фильтров)	ежемесячно
Текущий ремонт центробежных вентиляторов	2 раза в год
<b>Тепловой пункт</b>	
Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем, циркуляционных насосов отопления и горячего водоснабжения. Устранение неисправностей.	2 раза в неделю
Проверка системы автоматизации и диспетчеризации теплового пункта. Устранение неисправностей, при необходимости замена арматуры, приборов.	2 раза в год
Снятие и обсчет данных с общедомовых приборов учета	ежемесячно
Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров	1 раз в год

Очистка фильтра циркуляции ГВС	ежемесячно
Проверка узла учета тепловой энергии	1 раз в 4 года
Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год
Уборка помещений ИТП	ежеквартально
<b>Горячее и холодное водоснабжения. Водоотведение</b>	
Осмотр трубопроводов, арматуры в системе водоснабжения и водоотведения. При необходимости замена	2 раза в год
Ревизия запорно-регулирующей арматуры приборов учёта воды	ежеквартально
Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно
Очистка фильтров в этажных технических помещениях	ежеквартально
Промывка участка водопровода	2 раза в год
Прочистка канализационных лежаков	по мере необходимости
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
<b>Система отопления</b>	
Осмотр устройства системы отопления	ежемесячно
Осмотр технического и санитарного состояния внутриквартирных устройств инженерных систем	2 раза в год
Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (промывка, опрессовка, ревизия всех составляющих, при необходимости ремонт/замена)	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в системе	по мере необходимости
Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно в отопительный период
<b>Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода</b>	
Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции ХВС и внутреннего пожарного водопровода. Устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю
Проверка системы автоматизации и диспетчеризации насосной станции, предохранительных, регулирующих устройств. При необходимости замена	2 раза в год
Осмотр и устранение видимых неисправностей повысительных насосов системы водоснабжения	ежемесячно
Осмотр и проверка давления мембранных баков	ежемесячно
Чистка фильтров. Ревизия запорной арматуры. При необходимости замена	1 раз в год
<b>Лифты и лифтовая диспетчерская связь</b>	
Техническое обслуживание, текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание ЛДСС	ежемесячно
Периодическое техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
Страхование лифтов	1 раз в год
Технический надзор за лифтовым оборудованием	ежеквартально
Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, узлов лифтового оборудования	по мере необходимости
<b>Системы противопожарной защиты</b>	
Техническое обслуживание систем: противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты здания, противопожарного водопровода	ежемесячно
Проверка работоспособности шкафов управления, клапанов и приводов системы дымоудаления	1 раз в квартал
Проверка общего технического состояния вентилятора системы дымоудаления	ежемесячно
Осмотр приемно-контрольных приборов, дымовых и ручных пожарных извещателей	ежемесячно
Замена аккумуляторов	1 раз в 3 года
<b>Автоматические запирающие устройства</b>	
Внешний осмотр и определение технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
Проверка работы и регулировка запирающего устройства	1 раз в 3 месяца
Проверка работы и очистка наружной поверхности устройств открывания	1 раз в 3 месяца
Проверка состояния: распределительных коробок, качества контактов, проверка целостности изоляции проводов, восстановление прочности крепления кабельных соединений	1 раз в 3 месяца
Ревизия комплектующих устройств. Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	2 раза в год
Внешний осмотр конструктива дверей, фурнитуры, остекления, определение их технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
Профилактические работы: проверка креплений и регулировка дверного доводчика, проверка состояния и регулировка (при наличии технической возможности) петель, смазывание петель, проверка состояния уплотнителя, проверка состояния фурнитуры, проверка состояния дверной коробки и полотна двери, проверка работы открытия дверей. Восстановительные работы (при необходимости)	1 раз в 3 месяца
Замена комплектующих (в зависимости от их износа и технического состояния)	по мере необходимости

<b>Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения</b>	
Внешний осмотр видеокамер. Проверка правильности установки, крепления видеокамер. Проверка и при необходимости очистка объектива, перекоммутация электрических соединений. Проверка работы ИК подсветки (просмотр ночной записи)	1 раз в 3 месяца
Проверка и регулировка фокусировки изображения при различных степенях увеличения. Проверка герметичности (по косвенным признакам)	2 раза в год
Регулировка охраняемой видеокамерой зоны	по мере необходимости
Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	по мере необходимости
Внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи. Проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами. Проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам). Проверка настроек операционной системы. Проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи)	1 раз в месяц
Проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно. Контроль работоспособности ИБП. Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы. Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра. Проверка накопителей	2 раза в год
Осмотр кабельных линий и их креплений. Контроль наличия крышек и гермовводов на распределительных коробках	1 раз в месяц
<b>Обслуживание и ремонт распашных ворот</b>	
Осмотр створок ворот, петель, несущих столбов. Наружный осмотр приводов, кронштейнов крепления, блока управления, фотобарьеров, буферов безопасности, сигнальной лампы, распределительных коробок и кабелей	1 раз в 3 месяца
Проверка плавности работы ворот; работы электропривода и надежности крепления; конечных положений закрытия/открытия; работоспособности систем безопасности (фотоэлементов, буферов безопасности, сигнальной лампы) и элементов управления (кнопка управления, ПДУ)	1 раз в 3 месяца
Проверка (при необходимости замена) износа механических узлов приводов (бронзовой втулки, ходового винта, каретки концевых, соединительной резиновой муфты, диска тормоза); емкости и работоспособности пускового конденсатора; работоспособности и положения конечных выключателей. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматических	2 раза в год
Очистка и смазка микровыключателей. Удаление старой смазки и нанесение новой на ходовой винт приводов. Протяжка винтовых и болтовых соединений на механических узлах приводов. Протяжка всех соединений в приводах, электромонтажных коробках и блоках управления. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматических	
<b>Системы контроля и управления доступом (СКУД)</b>	
Внешний осмотр составных частей домофонной системы и СКУД, определение их технического состояния. Проверка надежности крепления внешних устройств. Внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи. Осмотр кабельных линий и их креплений. Проверка и при необходимости перекоммутация электрических соединений. Устранение выявленных недостатков	1 раз в 3 месяца
Проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам). Проверка настроек операционной системы. Проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи). Проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно. Контроль работоспособности ИБП. Проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами. Проверка качества связи с абонентами (выборочно). Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы. Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра	1 раз в 3 месяца
Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	по мере необходимости
<b>Структурированные кабельные системы (СКС)</b>	
Контроль состояния магистральных и субмагистральных коммутационных узлов. Осмотр и устранение видимых повреждений оборудования. Контроль состояния крепежей	1 раз в 3 месяца
Проверка состояния телекоммуникационных шкафов. Проверка целостности электрических цепей. Контроль состояния креплений, замков. Оценка эффективности работы вентиляции	
Визуальный контроль состояния кабельных линий (монтаж, наличие видимых повреждений), устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
Сверка журналов линий и внесение необходимых изменений	
Контроль состояния этажных коммутационных узлов. Осмотр и устранение видимых повреждений оборудования. Чистка коммутационных шкафов, слаботочной части этажных щитов	2 раза в год
Контроль работоспособности источников бесперебойного питания	
Выборочные измерения ВОЛС на затухание. Устранение выявленных отклонений от норм (при необходимости). Переукладка оптических коммутационных шнуров (при необходимости)	1 раз в год
Замена оборудования и кабельной продукции	по мере необходимости
Организационно-технические мероприятия, связанные с деятельностью операторов связи. Сопровождение представителей оператора, подключение/отключение абонентов, участие в заявках на ремонт	постоянно
<b>Обслуживание системы коллективного приема телевидения СКПТ и интеграции видеонаблюдения в СКПТ</b>	
Проверка магистралей и распределённых линий, проложенных по тех.этажам и слаботочным стоякам подъездов, при необходимости с заменой соответствующих элементов и узлов	1 раз в 3 месяца

Проверка и чистка активного оборудования с замером и при необходимости корректировкой уровня сигнала	1 раз в 3 месяца
Выборочная проверка качества приёма сигнала в конечных точках домовых распределительных сетей, на абонентских отводах,	1 раз в 3 месяца
Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	по мере необходимости
<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	круглосуточно
<b>Услуги по управлению многоквартирным домом</b>	
<p>Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, их актуализация и восстановление.</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.</p> <p>Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений в доме.</p> <p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.</p> <p>Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерно-технические системы дома, и контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств.</p> <p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p> <p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (в том числе начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации).</p> <p>Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида. Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации).</p> <p>Услуги паспортного стола.</p> <p>Рассмотрение обращений собственников помещений в доме.</p>	постоянно

## **ПРАВИЛА осуществления строительных работ**

**В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:**

- 1) Переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить **только** по согласованию с управляющей организацией, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями. Исключение составляет перепланировка, согласованная со строительной организацией-застройщиком жилого дома.
- 2) Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.
- 3) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 4).
- 4) Оштукатурить наружную стену изнутри помещения, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором. **Рекомендуется:** оштукатурить межквартирные стены (в т.ч. в санузлах и ванных комнатах) и стены, прилегающие к лифтовому холлу, квартирному холлу, к незадымляемым лестницам.
- 5) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 6) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 7) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 8) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме, в границах специально отгороженного помещения на балконе. Места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену здания загерметизировать. Вывод дренажных трубопроводов конденсата подсоединять к системе канализации.
- 9) Строительный мусор вывозить самостоятельно.
- 10) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет, без установки кабель-каналов.
- 11) Отключить пожарную сигнализацию в помещении на время проведения пылевых работ и работ, связанных с использованием тепловых пушек (монтаж натяжных потолков и т.д.). Для этого собственнику необходимо не позднее, чем за один рабочий день, написать соответствующее заявление в офисе управляющей организации (при себе необходимо иметь документ удостоверяющий личность).
- 12) После окончания отделочных работ необходимо снять транспортировочные колпачки с извещателей пожарной сигнализации.

### **Запрещается:**

- 12) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 13) Нарушать целостность трубопроводов отопления и холодного и горячего водоснабжения, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 14) Менять без согласования трубную разводку отопления, приборы отопления.
- 15) Изменять конструкции навесных витражных конструкций.
- 16) Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.
- 17) Расширять или переносить без согласования санузлы.
- 18) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 19) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоновых кондиционеров по поверхности фасада здания. Со стороны дворовой части здания допускается прокладка фреоновых проводов по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяным нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.
- 20) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
- 21) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 22) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей (необходимо иметь для этих целей специальную емкость).
- 23) Производить пылевые работы и работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.
- 24) Демонтировать пожарные извещатели в помещении, а также оставлять их за натяжными, подшивными и подвесными потолками (необходимо вынос пожарных извещателей на поверхность некапитального потолка или на стену).
- 25) Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом.

**За нарушение одного из пунктов настоящих правил взымается штраф в размере 1000 рублей.**

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по проведению электротехнических работ**

**Для получения права на присоединение к электросетям необходимо иметь:**

1. Технические условия энергоснабжающей организации.
2. Подготовить однолинейную схему электроснабжения квартирного электрошита, один экземпляр схемы предоставить в офис Управляющей организации.

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по выполнению работ по поквартирной разводке вытяжных воздуховодов**  
**системы общедомовой механической приточно-вытяжной вентиляции**

1. При планировании изменения поквартирной разводки вытяжных воздуховодов механической приточно-вытяжной вентиляции, необходимо ознакомиться с актом разграничения балансовой принадлежности системы вентиляции и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 6 к настоящему Договору).
2. Перед началом проведения строительно-монтажных работ в помещении, необходимо предоставить в управляющую организацию для ознакомления разработанный специализированной организацией отдельный проект или раздел общего проекта на помещение в части ОВ, план измененной поквартирной разводки вентиляционных коробов, с указанием их сечений, характеристик и месторасположения планируемого к установке на систему вентиляции дополнительного оборудования (вытяжных кухонных зонтов, кондиционеров, обратных клапанов и пр.).
3. В период проведения ремонтно-строительных работ, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо **строго соблюдать следующие требования:**
  - качественно выполнять прокладку коммуникаций монтируемого дополнительного оборудования с составлением исполнительных схем;
  - при устройстве натяжных потолков, для исключения их провисания или втягивания во время эксплуатации, необходимо выполнить в полотне не менее 2-х декоративных компенсационных отверстий в каждой комнате;
  - в случае монтажа кухонной вытяжки, её производительность не должна превышать 200 м<sup>3</sup>/ч.;
  - до начала монтажа натяжного или подвесного потолка, предъявить состояние поквартирной разводки воздуховодов системы приточно-вытяжной вентиляции представителю управляющей компании, направив заявку в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании по тел. (351) 214-12-12 за 1 сутки до осмотра.
  - после окончания производства отделочных работ вызвать по тел. (351) 214-12-12 представителя управляющей организации, для демонтажа пылеулавливающих фильтров с воздуховодов вытяжной вентиляции.
4. По завершении ремонтно-строительных работ в помещении, затрагивающих поквартирную разводку системы вентиляции, необходимо иметь:
  - исполнительную схему прокладки воздуховодов под натяжным/подвесным потолком, с привязками к существовавшим, а также вновь возведенным стенам;
  - паспорта, технические описания, инструкции по монтажу и эксплуатации установленного дополнительного оборудования на русском языке.
5. **Запрещается:**
  - демонтировать обратные клапаны, установленные на вытяжных воздуховодах, во избежание выбросов отработанного воздуха в помещение, при наличии кухонной вытяжки;
  - демонтировать пылеулавливающие фильтры с воздуховодов вытяжной системы при производстве отделочных работ;
  - полностью перекрывать оконные приточные клапаны и вытяжные воздуховоды в квартире.

## Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем

№ п/п	Инженерная система	Жилые помещения		Нежилые помещения	
		Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника <u>жилого</u> помещения	Зона ответственности управляющей организации	Зона ответственности собственника <u>нежилого</u> помещения
1	Система водоснабжения	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и фасонные части после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в этажном сантехническом помещении <u>до входной двери в квартиру</u> , кроме счетчиков холодной и горячей воды.	Трубопроводы и фасонные части в квартире в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. и скрытые под стяжкой пола, а также счетчики холодной и горячей воды	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства после первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. расходомеры ХГВС)
2	Система водоотведения	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Внутриквартирные трубопроводы от раструбного соединения места врезки внутренней системы канализации в общедомовой стояк, в т.ч. герметичность раструбного соединения	Общедомовые трубопроводы внутренней системы водоотведения, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и фасонные части в нежилом и подвальном помещении до места врезки во внутреннюю систему канализации обслуживающую более одного помещения в доме
3	Система отопления	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме, трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе этажного сантехнического помещения в сторону квартиры <u>до входной двери в квартиру</u>	Отопительные приборы, запорно-регулирующие устройства, фитинги и трубопроводы в сторону сантехнического помещения <u>до входной двери в квартиру</u> , в т.ч. скрытые под стяжкой пола, а также приборы учета тепла	Общедомовые трубопроводы и запорно-регулирующие устройства внутренней системы отопления, обслуживающие более одного помещения в доме	Трубопроводы и запорно-регулирующие устройства от первых отключающих устройств, расположенных на распределительном коллекторе в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. отопительные приборы, узел учета тепловой энергии)
4	Система электроснабжения	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного квартирного автомата в этажном электрощите в сторону квартиры (в т.ч. электросчетчик)	Общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие более одного помещения в доме	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного автомата в электрощитовой офисов в сторону нежилого помещения (в т.ч. электросчетчик)



5	Система вентиляции	Общедомовая система вентиляции, обслуживающая более одного помещения в доме, от венткамеры до стены перед квартирой собственника со стороны квартирнного холла	Вытяжные воздуховоды, расположенные внутри квартиры.	Кирпичный вентиляционный канал от огнезадерживающего клапана (устанавливается собственником) до кровли	Огнезадерживающие клапаны, вентиляционное оборудование и воздуховоды, устанавливаемые от кирпичного вентиляционного канала в сторону нежилого помещения
6	Теплоснабжение приточной вентиляции (при наличии)	-	-	Общедомовые трубопроводы, отключающие устройства систем теплоснабжения калориферов	Оборудование для теплоснабжения приточных систем (калориферы, тепловые завесы, трубопроводы, насосы и т.д.), устанавливаемое в нежилом помещении и трубопроводы от первых отключающих устройств, расположенных в подвальном помещении в сторону нежилого помещения (в т.ч. прибор учета тепловой энергии)
7	СКС (интернет, ТВ) (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в помещении АТС в сторону нежилого помещения
8	АДУ, ПС, СОУЭ	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД.	-	Все оборудование АДУ, ПС, СОУЭ, установленное в МКД и предназначенное для обслуживания более одного обособленного помещения	Все оборудование ПС, СОУЭ, устанавливаемое в нежилом помещении и выделенная для данного помещения система АДУ.
9	СКУД (при наличии)	Общедомовые кабельные сети, обслуживающие более одного помещения	Кабеля от точки присоединения к коммутационным панелям в этажном эл. щите в сторону квартиры	-	Все оборудование, устанавливаемое в нежилом помещении.